

Stadt Schweinfurt

10. Änderung des Bebauungsplans für den „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ Nr. S 5

im nordöstlichen Bereich zwischen den bebauten Grundstücken Fl.Nr. 8835/19 und Fl.Nr. 8022, nördlich der Amsterdamstraße, Gemarkung Schweinfurt

Umweltbericht

Fassung vom: 04.11.2020
geändert: 24.03.2021
red. geändert: 13.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	3
2. Beschreibung der Planung	3
2.1 Inhalt und Ziel der Planung	3
2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
2.3 Beschreibung der Planung	4
3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	5
4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Bestandssituation und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter	5
4.1 Schutzgut Mensch	5
4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume	6
4.3 Schutzgut Wasser	7
4.4 Schutzgut Boden	8
4.5 Schutzgut Luft und Klima	9
4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe	9
4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	10
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	10
6. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	11
7. Spezielle artenschutzrechtliche Belange	11
8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	11
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	11
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11

1. Vorbemerkung

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Maßnahme ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 bis 4 UVPG).

2. Beschreibung der Planung

2.1 Inhalt und Ziel der Planung

Das südliche Stadtgebiet Schweinfurt südöstlich des Mains und beiderseits der von West nach Ost durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesautobahn A 70 ist zentraler Standort für gewerbliche Betriebe in Schweinfurt. Die gewerbliche Entwicklung soll hier durch die Bestandssicherung bereits ansässiger Betriebe und durch die Ansiedlung neuer Betriebe aus dem Spektrum Gewerbe und Industrie, Handel und Dienstleistungen sowie Forschung und Entwicklung auf bislang noch ungenutzten Flächen gezielt gefördert werden. Dies entspricht folgenden im ISEK Schweinfurt 2016 (Fortschreibung des ISEK 2007) genannten Zielstellungen für das Handlungsfeld Wirtschaft (siehe Kap. 2.1 Strategische Zielstellungen, S. 69):

- Wirtschaftsstandort zukunftsorientiert ausbauen (Oberziel)
- Sicherung der Gewerbeentwicklung (Teilziel)
- Günstige Produktionsbedingungen sichern, wissensbasierte Dienstleistungen fördern (operationale Ziele)

In Übereinstimmung mit den im südlichen Stadtgebiet Schweinfurt bestehenden Zielsetzungen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Schweinfurt beabsichtigt die Firma ILJIN Bearing GmbH als weltgrößter Radlagerhersteller mit Hauptsitz in Südkorea, ihr europäisches Forschungs- und Entwicklungszentrum im südlich der A 70 gelegenen „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ in unmittelbarer Nähe zum bereits bestehenden Möbel- und Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax zu errichten. Zu diesem Forschungs- und Entwicklungszentrum zählen insbesondere ein Gebäude für ca. 80 - 100 Entwicklungsingenieure mit Gästehaus sowie ein Prüffeld (Testzentrum für Lager und Systemlösungen).

Das Vorhaben der Firma ILJIN Bearing GmbH soll auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der seit 2004 rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ realisiert werden. Festgesetzt ist für das Grundstück Fl.Nr. 8922 ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ mit einer Verkaufsfläche von max. 35.000 qm einschließlich Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 5.000 qm. Die gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 maximal zulässige Verkaufsfläche ist mit dem auf dem Grundstück Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt bestehenden Möbel- und Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax bereits ausgeschöpft, so dass eine Ausweitung der Sondergebietsnutzung auf die noch unbebaute Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 8922 nicht mehr möglich ist. Somit stellt diese Teilfläche ein derzeit brachliegendes Flächenpotenzial dar, das im Sinne der Innenentwicklung und des Flächensparens zukünftig für gewerbliche Zwecke genutzt werden soll. Seitens der Fa. XXXL Lutz müssen hier keine Pflanzgebote mehr erfüllt werden (siehe Kap. 4.2).

Um das o.g. Vorhaben am vorgesehenen Standort realisieren zu können, wurde inzwischen das Grundstück Fl.Nr. 8922/1 mit einer Fläche von rund 1,55 ha neu gebildet. Erforderlich ist zudem eine Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 für das Gebiet des Industrie- und Gewerbeparks Maintal. Durch diese Teilaufhebung gelten im Vorhabensbereich wieder die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“, der im Jahr 1999 Rechtskraft erlangt hat und für den Vorhabensbereich ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Die Teilaufhebung erfolgt im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“.

Parallel zur 10. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Schweinfurt“ erfolgt die 77. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schweinfurt.

2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung soll einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Schweinfurt durch Ansiedlung einer Forschungs- und Entwicklungseinrichtung im „Industrie- und Gewerbegebiet Maintal“ im südlichen Stadtgebiet Schweinfurt leisten. Konkret geplant ist seitens der Firma ILJIN Bearing GmbH als weltgrößtem Radlagerhersteller mit Hauptsitz in Südkorea, ihr europäisches Forschungs- und Entwicklungszentrum im südlich der A 70 gelegenen „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ in unmittelbarer Nähe zum bereits bestehenden Möbel- und Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax zu errichten.

Das Vorhaben der Firma ILJIN Bearing GmbH soll auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der seit 2004 rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ realisiert werden. Das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ kann heute nicht mehr in vollem Umfang genutzt werden, da die maximal zulässige Verkaufsfläche mit dem bestehenden Möbel- und Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax bereits ausgeschöpft ist. Die verbleibende, nicht mehr für die Sondergebietsnutzung verfügbare Fläche stellt somit ein zurzeit brachliegendes Flächenpotenzial dar, das im Sinne der Innenentwicklung und des Flächensparens zukünftig für gewerbliche Zwecke genutzt werden soll.

Der für das Vorhaben der Firma ILJIN Bearing GmbH vorgesehene Standort bietet aufgrund der bestehenden Flächenverfügbarkeit, der sehr guten verkehrlichen Anbindung (direkter Anschluss an A 70) und der sonstigen infrastrukturellen Voraussetzungen besondere Vorteile. Konflikte mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr kann das Forschungs- und Entwicklungszentrum baulich wie städtebaulich gut in die Umgebung mit ihren Gewerbebauten eingefügt werden.

Insgesamt erscheint es zweckmäßig, den im südlichen Stadtgebiet Schweinfurt bereits etablierten „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ durch die Ansiedlung einer Forschungs- und Entwicklungseinrichtung weiter zu stärken und auszubauen, anstatt diese Einrichtung auf einen anderen Standort mit weniger Standortvorteilen zu verlagern. Einer Weiterentwicklung des bereits bestehenden Industrie- und Gewerbeparks ist auch mit Blick auf das Ziel einer möglichst weitgehenden Aktivierung der hier vorhandenen Flächenpotenziale eindeutig der Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer, bislang unbebauter und dispers im Stadtgebiet verteilter Areale zu geben.

Im Ergebnis ergeben sich somit gegenüber der vorliegenden Planung keine geeigneteren anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

2.3 Beschreibung der Planung

Vorgesehen ist eine Teilaufhebung der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“, die für den Vorhabensbereich bislang ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festsetzt. Durch diese Teilaufhebung gelten im Vorhabensbereich wieder die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“, der im Jahr 1999 Rechtskraft erlangt hat und für den Vorhabensbereich ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Damit werden die Voraussetzungen zur Etablierung neuer Nutzungen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung (europäisches Forschungs- und Entwicklungszentrum der Firma ILJIN Bearing GmbH) im Teilaufhebungsbereich geschaffen. Die Teilaufhebung erfolgt im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“.

3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Darüber hinaus bestehen für das Planungsgebiet keine umweltrelevanten Ziele der Landes- und Regionalplanung. Weitere Fachpläne des Abfall- oder Wasserrechts liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ und dessen Änderungen (einschließlich 3. Änderung) liegt folgende Untersuchung vor:

- Schallbegutachtung Gewerbelärm zur X. Änderung des Bebauungsplans Nr. S 5 für den „Industrie- und Gewerbepark Maintal“, Fortschreibung Stand 9. November 2016, des Büros Kling Consult, Krumbach

4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Bestandssituation und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme und beschränkt sich auf die über den Bestand hinausgehenden möglichen Auswirkungen.

4.1 Schutzgut Mensch

Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Stadt Schweinfurt innerhalb des „Industrie- und Gewerbeparks Maintal“ südlich der rund 120 m entfernten A 70 und unmittelbar nördlich der Amsterdamstraße. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 1,55 ha im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 8922/1 der Gemarkung Schweinfurt und ist bislang unbebaut. Das Gelände stellt eine Auffüllungsfläche mit überwiegend Gras-/ Krautvegetation (Wiesenfläche) und nur wenigen Gehölzbeständen dar. Die Fläche wird temporär für Veranstaltungen (z.B. Zirkus) genutzt.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist durch verschiedene gewerbliche Bauten innerhalb des „Industrie- und Gewerbeparks Maintal“ geprägt. Hierzu zählt insbesondere das im Norden und Osten auf dem Grundstück Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt bestehende Möbel- und Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax mit großflächigem Parkplatzangebot, Baumpflanzungen und integrierten Grünzonen insbesondere am Grundstücksrand. Außerdem zählt hierzu das BMW-Autohaus mit seinen umgebenden Parkplätzen und Abstellflächen auf dem westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 8835/19 der Gemarkung Schweinfurt. Hinzu kommen weitere gewerbliche Ansiedlungen südlich der Amsterdamstraße (u.a. Christoffel, Steinhardt RST, Chancen-Center).

In der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ ist für das Planungsgebiet sowie das nördlich und östlich hieran angrenzende Grundstück Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt mit dem hier verorteten Möbel- und Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festgesetzt. Die südlich und westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Auch die 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schweinfurt stellt das Planungsgebiet sowie das Grundstück Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt mit dem hier verorteten Möbel- und Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ dar. Die südlich und westlich hieran angrenzenden Flächen innerhalb des „Industrie- und Gewerbeparks Maintal“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1984 als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Aufgrund der bislang bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanung sind im Planungsgebiet selbst wie auch in dessen unmittelbarer Umgebung Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel LW “ die Werte von 60 dB(A) tags

und 55 dB(A) nachts nicht überschreitet. Bezogen auf die Nachtzeit bedeutet die Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels LW " von 55 dB(A), dass nachts betriebene Anlagen in schalltechnisch ausgelegten Gebäuden eingerichtet werden und keine geräuschintensiven Betriebsvorgänge im Freien stattfinden.

Hinsichtlich der Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet und dessen unmittelbare Umgebung einwirken (insb. Verkehrslärm von der nördlich verlaufenden A 70 her), sind in der bislang bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanung Lärmpegelbereiche (LP) gekennzeichnet, in denen Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm nach der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen sind.

Neben den verkehrsbedingten Lärmimmissionen kommt es im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung auch zu einer gewissen Anreicherung der Luft mit Gasen und Dämpfen. Insgesamt besteht somit eine Vorbelastung des Planungsgebiets durch Lärm und Immissionen.

Umweltauswirkungen

Für die an das Planungsgebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen (insb. für das im Norden und Osten angrenzende Möbel- und Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax, dessen Gelände in der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festgesetzt ist) sind zukünftig unzumutbare Lärmbelastungen im Zuge der zukünftigen Nutzung im Planungsgebiet auszuschließen; zugleich ist ein hinreichender Schutz der zukünftigen Nutzung im Planungsgebiet vor Außenlärm (Verkehrslärm von der A 70 her) zu gewährleisten. Diesbezüglich gelten nach der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ zum Immissionsschutz.

Durch die Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ und die damit verbundene Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) für das Planungsgebiet gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ anstelle des bisher festgesetzten Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ ergeben sich insgesamt keine stärkeren Auswirkungen im Vergleich zum bisherigen Planungsstand. Wie bisher kann es durch zukünftige bauliche Vorhaben im Planungsgebiet baubedingt zu einer zusätzlichen, aber nur zeitweisen Geräusch- und Geruchsentwicklung sowie zu einer erhöhten lufthygienischen Belastung kommen. Diese Auswirkungen sind aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung von geringer Erheblichkeit.

4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Bestandssituation

Das Planungsgebiet stellt eine Auffüllungsfläche mit überwiegend Gras-/ Krautvegetation (Wiesenfläche) und nur wenigen, relativ jungen Gehölzbeständen dar, die nicht als ökologisch hochwertig einzustufen sind. Die Fläche wird temporär für Veranstaltungen (z.B. Zirkus) genutzt und ist hierdurch sowie durch die in unmittelbarer Nähe bestehenden gewerblichen Nutzungen (insb. Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax, BMW-Autohaus) und verkehrlichen Infrastrukturen (u.a. Verkehrsstrasse der A 70 im Norden, Amsterdamstraße unmittelbar südlich) relativ stark vorbelastet.

Nennenswerte Biotopstrukturen sind im Planungsgebiet nicht anzutreffen. Das Planungsgebiet tangiert zudem keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Insgesamt hat das Planungsgebiet wegen seiner nur geringen ökologischen Wertigkeit keine besondere Bedeutung für die Pflanzenwelt, kann jedoch Lebensraum für bestimmte Arten (siedlungstypische Arten, Hecken und Gehölze) bieten.

Aufgrund der o.g. Ausgangsvoraussetzungen ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keine Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen (z.B. feldbrütende Vogelarten, Baumhöhlen und -spalten besiedelnde Fledermausarten, Feldhamster, Haselmaus und Zauneidechse), durch das hier geplante Bauvorhaben betroffen sind. Auswirkungen können sich allerdings für gehölzbrütende Vogelarten ergeben.

Umweltauswirkungen

Durch die nach der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ erfolgende Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) im Planungsgebiet gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ ergeben sich insgesamt keine stärkeren Auswirkungen im Vergleich zum bisherigen Planungsstand (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“). Im Zuge der Realisierung baulicher Maßnahmen kann es zukünftig zu Störungen der Tier- und Pflanzenwelt während der Bauzeit (u.a. Baulärm) kommen. Die Beeinträchtigungen sind dabei zeitlich begrenzt.

Zu verweisen ist vor allem auf den Wegfall einer bislang unbebauten Wiesenfläche mit ihren wenigen Gehölzbeständen im Zuge zukünftiger baulicher Maßnahmen. Hierdurch wird der Lebensraum für Fauna und Flora eingeschränkt. Insbesondere gilt dies für gehölzbrütende Vogelarten. Für diese Vogelarten ist das Eintreten der Verbotstatbestände des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG durch die Einhaltung der Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu vermeiden.

Insgesamt sind die baubedingten Beeinträchtigungen inkl. möglicher zeitlicher Störungen der Arten als nicht erheblich anzusehen.

Die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs für den nach der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ vorgesehenen baulichen Eingriff im Planungsgebiet ist nicht erforderlich, da es sich um einen Eingriff in moderatem Umfang auf einer in der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ bereits als Baugebiet (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“) festgesetzten Fläche handelt. Auch im ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ war die für den baulichen Eingriff vorgesehene Fläche im Planungsgebiet bereits als Baugebiet (GE) festgesetzt. Insofern erfolgt nach Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ kein zusätzlicher baulicher Eingriff, der über den in der bisher rechtskräftigen Bebauungsplanung möglichen Eingriff hinausgeht.

Im Planungsgebiet gelten nach der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ die Festsetzungen des Grünordnungsplans zum ursprünglichen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ von 1999. Zu diesen Festsetzungen zählen u.a. ein 3 m breiter Pflanzstreifen zur südlich des Planungsgebiets verlaufenden Amsterdamstraße hin und ein Heckenanteil der Grünflächen von 30%.

Für die außerhalb des Planungsgebiets gelegenen Bereiche des Grundstücks Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt gelten die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ inkl. Grünordnungsplan unverändert fort. Mit einem Freiflächengestaltungsplan wurde nachgewiesen, dass diese Festsetzungen auch auf einer reduzierten Fläche erfüllt werden.

4.3 Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Ca. 500 m westlich des Planungsgebiets verläuft von Nordosten nach Südwesten das Tal des Mains, von dessen Überschwemmungsgebiet das Planungsgebiet als ca. 208 m NHN hoch gelegene Auffüllungsfläche nicht tangiert wird.

Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

Versiegelte Flächen sind im Planungsgebiet als bislang unbebauter Auffüllungsfläche mit überwiegend Gras-/ Krautvegetation (Wiesenfläche) nicht anzutreffen. Niederschlagswasser versickert weitestgehend über den künstlich aufgetragenen, unversiegelten Boden.

Ganz allgemein gilt, dass das Stadtgebiet Schweinfurt in einem Raum liegt, der durch eine relativ hohe Trockenheit gekennzeichnet ist und in dem daher erhöhte Aufwendungen bei der Gewinnung von Trink- und Brauchwasser erforderlich sind. Verantwortlich für die relative Trockenheit sind primär die nur geringen Jahresniederschlagsmengen (ca. 550-600 mm), daneben aber auch die besondere hydrologische Grundwassersituation.

Der natürliche Untergrund im Planungsgebiet besitzt aufgrund der Nähe zum Main eine stärkere Grundwasserneubildungsrate als weiter entfernt zum Main gelegene Bereiche. Allerdings stellt das Gelände im Planungsgebiet eine Auffüllungsfläche dar, die sich mehr oder weniger deutlich über das natürliche Gelände und damit auch über den natürlichen Grundwasserspiegel erhebt.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung kann über das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Amsterdamstraße und der weiter anknapfenden Straßen sichergestellt werden.

Umweltauswirkungen

Durch die nach der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ erfolgende Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) im Planungsgebiet gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ ergeben sich insgesamt keine stärkeren Auswirkungen im Vergleich zum bisherigen Planungsstand (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“). Im Zuge zukünftiger baulicher Maßnahmen sind allenfalls geringe bis mittlere, aber nicht erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserstand (Verringerung der Grundwasserneubildung) zu erwarten.

Sauberes Niederschlagswasser kann allerdings zukünftig im Planungsgebiet nur noch zu einem geringeren Teil als bisher auf den zukünftig verbleibenden unbebauten und unversiegelten Flächen versickert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird, soweit es nicht gesammelt oder einer Verwendung zugeführt wird, über Versickerungs- und Rückhalteanlagen an das bestehende Kanalnetz abgeführt.

Durch Baumaßnahmen können sich zeitlich beschränkte Auswirkungen in der Zeit der Durchführung dieser Maßnahmen ergeben. Durch entsprechende Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen können aber während des Baus Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden.

Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser bei Einhaltung der Regeln der Technik nicht zu erwarten. Durch das bestehende Leitungsnetz im „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ können sowohl die Wasserversorgung als auch eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasserentsorgung im Planungsgebiet sichergestellt werden.

4.4 Schutzgut Boden

Bestandssituation

Die Funktionen des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standortgrundlage für die Pflanzen- und Tierwelt, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion mit physikalisch-mechanischen und chemisch-biologischen Teilfunktionen), in der Produktionsfunktion als Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, in der Funktion als Träger von Bodenschätzen und in der Funktion als Standort für Bebauung. Im Planungsgebiet ist der Boden bislang unbebaut und wird nur temporär für Veranstaltungen (z.B. Zirkus) genutzt. Es findet keine Nutzung des Bodens zur Gewinnung von Bodenschätzen statt, aber eine Nutzung der vorhandenen Wiesenfläche durch einen Landwirt. Daneben verbleiben – wenn auch wegen der geringen ökologischen Wertigkeit der im Planungsgebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen nur in eingeschränkter Form – die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion des Bodens.

Weite Teile Unterfrankens werden geologisch aufgebaut von der Trias, die sich aus Buntsandstein, Muschelkalk und Keuper zusammensetzt. Teile des Stadtgebiets Schweinfurts zählen innerhalb der Triasformation zum Verbreitungsgebiet des Muschelkalks und Keupers, deren Schichten im Bereich des Maintals zu größeren Teilen von jüngeren Auen- und Flussablagerungen bedeckt sind. Derartige Ablagerungen finden sich auch im Planungsgebiet, wo zudem eine künstliche Auffüllung oberhalb der natürlichen Ablagerungen erfolgt ist. Insofern ist im Planungsgebiet oberflächennah kein natürlicher Boden, sondern ein künstlich aufgefüllter Boden anzutreffen.

Da der Boden im Planungsgebiet bislang unbebaut und unversiegelt ist, ist hier von keiner nennenswerten Störung der Bodenfunktionen auszugehen. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen ist nicht zu befürchten, da keine Erkenntnisse über derartige Altlasten oder Bodenverunreinigungen vorliegen.

Umweltauswirkungen

Durch die nach der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ erfolgende Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) im Planungsgebiet

gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ ergeben sich insgesamt keine stärkeren Auswirkungen im Vergleich zum bisherigen Planungsstand (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“). Durch die Verwirklichung baulicher Vorhaben im Planungsgebiet kann es zu partiellen Bodenabträgen bzw. -verfrachtungen sowie zu weiteren Bodenversiegelungen kommen. Teile des Planungsgebiets bleiben aber auch unberührt von Bodeneingriffen. Durch die Eingriffe ins Bodensystem sind unter Berücksichtigung der bisherigen Nicht-Versiegelung des Bodens insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Gesamtsystem im Planungsgebiet zu erwarten.

Bereichsweise kann es durch Baustellenverkehr in der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen kommen.

Durch Bodenschutzmaßnahmen können baubedingte Auswirkungen auf die Bodenfunktionen verringert werden.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestandssituation

Die Stadt Schweinfurt zählt zur trocken-heißen Zone innerhalb der Region Main-Rhön. Die Durchschnittstemperatur liegt hier bei 8-9°C im Jahr (in der Vegetationsperiode bei 15°C), die Niederschlagsmenge beträgt 550-600 mm pro Jahr.

Im Stadtgebiet Schweinfurt erfüllen einzelne Flächen im Siedlungsbereich und an dessen Rand in jeweils unterschiedlichem Maße eine Wärmeausgleichsfunktion. In den Stadtrandbereichen, zu denen auch das Planungsgebiet zählt, ist die Wärmeausgleichsfunktion generell höher als im Stadtkern. Für die Frischluftzufuhr nach Schweinfurt ist allerdings das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage im „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ und seiner Vorbelastung durch die Umgebungsbebauung sowie vorhandene verkehrliche und technische Infrastrukturen nicht relevant; dagegen stellen die südöstlich an den Gewerbepark angrenzenden Baggerseen mit ihren umgebenden Waldflächen wichtigere Bereiche für die Frischluftzufuhr nach Schweinfurt dar.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Allerdings ist davon auszugehen, dass es im Planungsgebiet aufgrund der verkehrlichen Infrastruktur in dessen Umfeld (insb. A 70) zu einer gewissen Anreicherung der Luft mit Gasen und Dämpfen kommt. Darüber hinaus sind Hinweise auf Geruchsbelästigungen oder sonstige für die Gesundheit schädliche Immissionen im Planungsgebiet nicht bekannt. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen dieser Immissionen anzunehmen.

Umweltauswirkungen

Durch die nach der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ erfolgende Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) im Planungsgebiet gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ ergeben sich insgesamt keine stärkeren Auswirkungen im Vergleich zum bisherigen Planungsstand (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“). Durch die zukünftige Realisierung baulicher Vorhaben im Planungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen der Luftaustauschfunktion zu erwarten; die lufthygienischen Auswirkungen sind vernachlässigbar gering.

Zwar sind in der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen im Planungsgebiet lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs sowie durch Staubentwicklung zu erwarten; diese sind jedoch unvermeidbar und zeitlich begrenzt und insoweit hinnehmbar.

Eventuell können weitere Flächenversiegelungen kleinräumig zu einer zusätzlichen Erwärmung sowie zu einer Minderung der Kaltluftentstehung innerhalb des Planungsgebiets führen. Diese Auswirkungen sind aber sehr begrenzt und vernachlässigbar gering.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

Bestandssituation

Naturräumlich betrachtet liegt das Stadtgebiet Schweinfurt im „Schweinfurter Becken“ als naturräumlicher Einheit innerhalb der Haupteinheitengruppe „Mainfränkische Platten“. Das „Schweinfurter Becken“ ist als Beckenlandschaft mit geringem Relief zu charakterisieren, die vom Main und von der Wern durchflossen wird.

Das Planungsgebiet liegt östlich des Maintals am südlichen Stadtrand von Schweinfurt innerhalb des „Industrie- und Gewerbeparks Maintal“. Die Umgebung ist hier durch gewerbliche Bauten sowie verkehrliche und technische Infrastrukturen geprägt (u.a. A 70 nördlich des Gewerbeparks). Südöstlich des Gewerbeparks befinden sich Baggerseen mit umgebenden Waldflächen.

Das Planungsgebiet selbst ist aufgrund seiner ausschließlich gewerblich geprägten Umgebung nicht für Erholungszwecke geeignet, bietet allerdings als bislang unbebaute Freifläche Raum für temporäre Freizeitveranstaltungen (z.B. Zirkus). Besondere landschaftliche Qualitäten sind im Umfeld des Planungsgebiets nicht anzutreffen, auch wenn eine gewisse Durchgrünung der gewerblich genutzten Grundstücke im Gewerbepark besteht.

Das Ortsbild prägende oder denkmalgeschützte Bebauung ist im Planungsgebiet und in dessen Umgebung nicht anzutreffen.

Hinweise über Bodendenkmäler liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Umweltauswirkungen

Durch die nach der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ erfolgende Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) im Planungsgebiet gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ ergeben sich insgesamt keine stärkeren Auswirkungen im Vergleich zum bisherigen Planungsstand (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“). Die bisherige Wahrnehmung des „Industrie- und Gewerbeparks Maintal“ wird durch die zukünftige Realisierung baulicher Vorhaben auf der bislang unbebauten Fläche im Planungsgebiet nicht grundsätzlich verändert. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind vernachlässigbar gering, da die Umgebung des Planungsgebiets durch die bestehenden Gewerbebauten sowie verkehrliche und technische Infrastrukturen bereits stark vorbelastet ist.

Die baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt und insgesamt als gering einzustufen.

Ganz allgemein tragen zur Minderung von Auswirkungen Maßnahmen der Grünordnung sowie Begrenzungen beim Maß der baulichen Nutzung bei, wie sie im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ entsprechend festgesetzt sind. Hinzu kommt die Umsetzung der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ inkl. Grünordnungsplan für die außerhalb des Planungsgebiets gelegenen Bereiche des Grundstücks Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt. Mit einem Freiflächengestaltungsplan wurde nachgewiesen, dass diese Festsetzungen auch auf einer reduzierten Fläche erfüllt werden.

Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter sind nicht erkennbar.

4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen, welche über die o.g. Aspekte hinausgehen, sind der Stadt Schweinfurt nicht bekannt.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ der Stadt Schweinfurt, kann sich mit Blick auf die Entwicklung des Umweltzustands im Planungsgebiet eine andere Situation ergeben als bei Durchführung der Planung. Ohne die Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ wäre zukünftig im Planungsgebiet eine Bebauung im Sinne des in der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 festgesetzten Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ nicht mehr möglich, da die maximal zulässige Verkaufsfläche mit dem auf dem Grundstück Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt bestehenden Möbel- und Einrichtungshaus XXXL Lutz/ Mömax bereits ausgeschöpft ist. Somit ist bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten, dass die Fläche im Planungsgebiet dauerhaft unbebaut bliebe, so dass die bisherigen Grünstrukturen auf der Fläche erhalten und ggf. weiterentwickelt werden könnten. Insofern sind bei einem Verzicht auf die Planung mit Blick auf die ökologische

Bestandssituation im Planungsgebiet andere Entwicklungen zu erwarten als bei Durchführung der Planung, die auf die weitgehende Beseitigung der aktuell vorhandenen Strukturen zielt, aber auch die Neugestaltung von Grünzonen in den baulich nicht beanspruchten Bereichen ermöglicht.

6. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Bestandssituation zu den einzelnen zu untersuchenden Schutzgütern erfolgte zunächst durch Auswertung vorhandener Planunterlagen. Hierzu zählten insbesondere der rechtswirksame Flächennutzungsplan, der rechtskräftige Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ einschließlich dessen 3. Änderung und weitere Planunterlagen der Stadt Schweinfurt, Informationen aus dem BayernAtlas/ Geoportal Bayern sowie aktuelle Luftbilder.

Darüber hinaus wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt.

7. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Nennenswerte Biotopstrukturen sind im Planungsgebiet nicht anzutreffen. Das Planungsgebiet tangiert zudem keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogel-schutzgebiete).

Aufgrund der in Kap. 4.2 beschriebenen Ausgangsvoraussetzungen ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keine Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen (z.B. feldbrütende Vogelarten, Fledermausarten, Feldhamster, Haselmaus, Zauneidechse), durch die Planung betroffen sind. Auswirkungen können sich allerdings für gehölzbrütende Vo-gelarten ergeben. Diesbezüglich gelten die Bestimmungen des § 39 BNatSchG.

8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planung nicht absehbar. Die erwartbaren Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzungen des Grünordnungsplans zum ursprünglichen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ sowie die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ inkl. Grünordnungsplan für die außerhalb des Planungsgebiets gelegenen Bereiche des Grundstücks Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt kompensiert. Hinzu kommt die Einhaltung der Bestimmungen des § 39 BNatSchG im Zuge der nachfolgenden Pla-nungen.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser ist eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasser-entsorgung sicherzustellen.

Eventuelle Überwachungsmaßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Überwachung der Durchführung der o.g. Maßnahmen.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

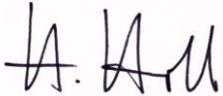
Durch die nach der Teilaufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ erfolgende Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) im Planungsgebiet gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan S 5 „Industrie- und Gewerbepark Maintal“ ergeben

sich insgesamt keine stärkeren Auswirkungen im Vergleich zum bisherigen Planungsstand (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“). Unter Berücksichtigung der aktuell bereits bestehenden Vorbelastungen im Umfeld des Planungsgebiets sowie der zukünftigen Umsetzung von Maßnahmen der Grünordnung im Planungsgebiet und auf der reduzierten Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 8922 der Gemarkung Schweinfurt sind überwiegend nur geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die meisten Schutzgüter zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Luft und Klima sowie Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe.

Geringe bis mittlere Auswirkungen der Planung sind für das Schutzgut Wasser anzunehmen.

Mittlere Auswirkungen sind für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Mit Blick auf den Artenschutz sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG einzuhalten.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. W. W.', written in a cursive style.

Würzburg, den 13.07.2021

HWP Holl Wieden Partnerschaft